

Property Management von A-Z



Unterwegs im Auftrag des Kunden: Capera setzt für Immobilien-Eigentümer umfangreiche Dienste um

Dass die Anforderungen an die moderne Immobilien-Verwaltung kontinuierlich steigen, ist für Walter Leitner und Jörg Heberlein kein Problem. Im Gegenteil: Die Geschäftsführer der Capera Immobilien Service GmbH haben früh ihre eigenen Maßstäbe definiert, um als verlässliche Partner umfangreiche Dienstleistungen für Mieter und Eigentümer zu erbringen.

Wir setzen auf das Prinzip klarer Strukturen und Ansprechpartner zentral, regional und am Objekt“, erläutert Jörg Heberlein den ganzheitlichen Geschäftsansatz. Obwohl erst letztes Jahr gegründet, verfügt die Capera Immobilien Service GmbH heute bereits über bundesweit sieben Niederlassungen und zehn zusätzliche Außenstellen. Weitere Niederlassungen, auch in Berlin, sind in Planung. „Wir wollen mit den Büros nah an unseren Kunden, den Eigentümern und Mietern sein“, so Walter Leitner. Nur so könne man gezielt und zuverlässig vor Ort agieren und Aufgaben erledigen.

Von den aktuell rund 180 angestellten Mitarbeitern sind 110 in der Verwaltung

beschäftigt. Neben weiteren 25 Vermietungs-Experten bilden die inzwischen 45 Hausmeister /-techniker einen starken Bereich. Damit sie sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren können, sind Buchhaltung, Abrechnung und Forderungsmanagement zentralisiert. Auf diese Weise bleibt den Mitarbeitern vor Ort mehr Zeit für Objekt und Mieter, so Heberlein.

Der eigene Mann im Haus

Denn der Hausmeister ist der verlängerte Arm der Verwaltung und meistens der erste Ansprechpartner im Gebäude. „Er muss sich mit dem Unternehmen identifizieren und vor Ort für den Eigentümer und Verwalter einstehen“, fordert Heberlein. Im Umkehrschluss verbessere der eigene Mann im Haus die Zufriedenheit bei Mietern. Dies steigere die Vermietbarkeit und Leerstand wird vermieden, weiß der Experte. Bei Übernahmen von Bestandsobjekten werden bewährte Facility Manager oder Verwalter übrigens gerne übernommen und auf Capera Arbeitsstrukturen geschult.

Ergänzend setzt man bei Capera auf elektronische Kommunikation: Abnahmen und Übergaben werden per Tablet-PC mit Fotos protokolliert und digital signiert, Mietverträge, Rechnungen und Mieterakten liegen sämtlich elektronisch vor und stehen daher bei Bedarf für digitale Datenräume und Verkaufsszenarien schnell zur Verfügung.

Hinzu kommt ein hoher Standard in der Buchhaltung und beim Reporting. „Wir berücksichtigen in der Objekt- und Finanzbuchhaltung verschiedene, auch internationale Bilanzierungsarten“, berichtet Walter Leitner. Bilanzen werden teilweise monatlich ausgestellt und fertig für den Steuerberater/Wirtschaftsprüfer geliefert. Eine Zertifizierung des Qualitätsmanagementsystems steht bevor.

Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien

Capera ist auf eine weitere Konzentration des Marktes vorbereitet. „Lokale, kleine Verwalter werden bleiben“, so Jörg Heberlein, „der Mittelbau wird sich zusammenschließen oder mit großen Anbietern verbinden.“ Die gestiegenen Anforderungen machen Spezialabteilungen und Investitionen in die Technik notwendig, die eine gewisse Größe des Verwaltungsbestandes bedingen. Im Rahmen von Nachfolgeregelungen oder anforderungsbedingte Übernahmen kleinerer Hausverwaltungsgesellschaften sieht sich die Capera als zuverlässigen Exit Partner. Für Leitner sind auch Property-Management -Dienstleistungen für die Industrie im Rahmen von Corporate Real Estate Management denkbar. „Die Verwaltung von Werkswohnungen oder anderen nicht selbst genutzten Immobilien an mehreren Standorten, das ist nicht deren Kerngeschäft.“

Bereits binnen des ersten Geschäftsjahres hat Capera seinen Verwaltungsbestand von 14.000 auf 22.000 Wohneinheiten erweitert. Zudem wurde am 1. Juli auch eine Gewerbeverwaltung eingerichtet, die insbesondere Büro und Retail betreut. Zum 01. Oktober übernimmt Capera das Management eines Shopping-Centers im Rhein-Main-Gebiet und zum vierten Quartal sollen zwölf Fachmarktzentren folgen. ■

CAPERA Immobilien Service GmbH

Walter Leitner · Geschäftsführer

Martin-Behaim-Straße 12

63263 Neu-Isenburg

Tel.: 061 02 / 8 15 44-2 96

walter-leitner@capera-immobilien.de

www.capera-immobilien.de